



房地产估价报告书

房屋坐落：洪江市雪峰镇大坪村上新街
105、106 室

湖南日升房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年六月八日

涉执房地产处置司法评估报告

项 目 名 称：洪江市雪峰镇大坪村上新街 105、106 室
(建筑面积：89.28 m²) 两套住宅用房涉执
房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：洪江市人民法院

房地产估价机构：湖南日升房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：姓 名 注册 号

刘 伟 4320190029

李思豪 4320210054

估价报告出具日期：2022 年 6 月 8 日

估价报告编号：日升房评字[2022]第 S040 号

致估价委托人函

洪江市人民法院:

受贵院委托,本公司秉着独立、客观、公正的原则,对位于洪江市雪峰镇大坪村上新街 105、106 室两套住宅用房进行了房地产市场价格评估。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象:

1.财产范围及名称: 估价对象为洪江市雪峰镇大坪村上新街 105、106 室,评估总建筑面积为 89.28 m²(包含房屋所有权、国有建设用地使用权)。

2.坐落: 洪江市雪峰镇大坪村上新街 105、106 室。

3.规模: 根据估价委托人提供的权属资料及注册房地产估价师实地查勘获悉,估价对象位于洪江市雪峰镇大坪村上新街。估价对象所在楼栋地上总层数为 7 层,估价对象位于第 1 层,评估总建筑面积为 89.28 平方米,两套房屋建筑面积均为 44.64 平方米,分摊面积均为 1.71 平方米,层高均约 3.0 米,均为混合结构。估价对象 105 与 106 之间间隔楼梯口,空间布局均为通间。

4.用途: 估价对象房屋登记用途为成套住宅,房屋现用于堆放杂物。

5.权属状况:

(1) 不动产登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权属情况证明》登记信息如下:

不动产权证书号	湘(2018)洪江市不动产权第 0000201 号
权利人	韩忠伟
坐落	洪江市雪峰镇大坪村上新街 105 室
房屋编码	81104007GB0000200010100051
权利性质	出让/廉租住房
房屋用途	成套住宅
面积	房屋建筑面积 44.64 平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2083 年 12 月 9 日
权利其他状况	房屋结构: 混合; 分摊土地使用权面积: 6.64 平方米; 专有建筑面积: 42.93 平方米,分摊建筑面积 1.71 平方米; 房屋总层数: 7 层,所在楼层: 1 层; 产权来源: 自建,房屋建成时间: 2014 年。
不动产权证书号	湘(2018)洪江市不动产权第 0000202 号

权利人	韩忠伟
坐落	洪江市雪峰镇大坪村上新街 106 室
房屋编码	81104007GB0000200010100063
权利性质	出让/廉租住房
房屋用途	成套住宅
面积	房屋建筑面积 44.64 平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2083 年 12 月 9 日
权利其他状况	房屋结构：混合； 分摊土地使用权面积：6.64 平方米； 专有建筑面积：42.93 平方米，分摊建筑面积 1.71 平方米； 房屋总层数：7 层，所在楼层：1 层； 产权来源：自建，房屋建成时间：2014 年。

(2) 其他权利状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员了解，估价对象已被法院查封。

价值时点：2022 年 5 月 19 日，即完成实地查勘之日。

价值类型：本次估价采用市场价格标准。

估价方法：本次估价采用了成本法。

估价结果：在本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学实用的估价方法，在综合分析影响房地产价格的各因素的基础上，经过价格测算、论证、评定，综合确定估价对象于价值时点 2022 年 5 月 19 日的市场价格为：人民币柒万柒仟元整（¥7.70 万元），房地产单价为 862 元/平方米，详见估价结果明细表。

估价结果明细表

币种：人民币

序号	证号	权利人	房屋用途	结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	湘(2018)洪江市不动产权第 0000201 号	韩忠伟	住宅	混合	44.64	862	3.85
2	湘(2018)洪江市不动产权第 0000202 号	韩忠伟	住宅	混合	44.64	862	3.85
合计	/	/	/	/	89.28	/	7.70

特别提示：

1.报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2.评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3.财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

4.在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

5.本估价结果未包含处置过程中的交易税费，因估价委托人出具的《洪江市人民法院委托书》（2022）湘 1281 执恢 80 号，未明确估价对象未来处分时交易税费的负担方式，本次评估按现有法律法规之规定假定交易税费由转让人和受让人各自负担。

6.本估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

7.根据估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》，估价对象登记用途为成套住宅，经实地查勘，估价对象空间布局为通间，未配套厨房、厕所，室内未安装水电，无排烟管道，无窗户，入户门为唯一采光处。估价对象登记房屋性质为廉租住房，经注册房地产估价师咨询洪江市不动产登记中心，登记为廉租住房为更新系统原因导致，实际产权来源为自建，上市交易不受此影响，特此提醒报告使用人注意。

随函附上报告三份，请查收。

特此函告！

湖南日升房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年六月八日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附 件	11

估价师声明

我们郑重声明:

1.注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏;

2.估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制;

3.注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见;

4.注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)>的通知》(中房学〔2021〕37号)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5.没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

（一）本次估价的一般假设

一般假设，应说明对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定等。本次估价一般假设如下：

1.估价委托人提供了估价对象的《不动产房地产权情况证明》《房屋分层分户平面图》复印件，未与原件核对。我们对估价对象的相关资料中记载的权属、面积、用途等进行了审慎检查，但未到相关部门予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3.本次评估未能获取估价对象欠缴税金及相关费用情况，包括但不限于税收、水电费等及其滞纳金。假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

4.经注册房地产估价师实地查勘，估价对象于价值时点用于堆放杂物，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》未记载土地用途，其产权性质为出让，起始时间为 2013 年 12 月 10 日，终止时间为 2083 年 12 月 9 日，土地使用年限为 70 年，符合《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）住宅用地使用年期 70 年的规定，且房屋为成套住宅，故本次评估假设土地用途与房屋用途一致为住宅。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定约定,对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本次估价有以下背离事实假设:

1.根据估价目的,本次评估未考虑未来市场变化风险、短期强制处分、其他限制权利等因素对估价结果的影响。

2.根据估价委托人提供的资料及估价人员了解,估价对象已被法院查封。根据估价目的,本次评估不考虑查封等因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途土地登记用途、规划用途等用途之间不一致,或不同权属证明上的权利人之间不一致,估价对象的名称或地址不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价有以下不相一致假设:

1.估价委托人提供的《不动产权属情况证明》记载,估价对象登记坐落为洪江市雪峰镇大坪村上新街 105、106 室,注册房地产估价师实地查勘未见门牌号,现勘地址为申请人现场指认,且现勘地址门头贴有洪江市人民法院封条,本次评估假设现勘地址为估价对象证载地址。

2.根据估价委托人提供的《不动产权属情况证明》,估价对象登记房屋用途为成套住宅,根据《房屋分层分户平面图》中记载房屋用途为车库,经实地查勘,于价值时点估价对象用于堆放杂物。根据《中华人民共和国民法典》第二百一十七条:不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。且根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)>的通知》(中房学[2021]37号,自2021年10月21日起施行):实际用途与登记用途不一致的,一般应当按照登记用途进行评估,故本次评估以《不动产权属情况证明》登记的用途成套住宅为估价依据。

3.本次估价价值时点为2022年5月19日(实地查勘完成之日),与人民法院拍卖(或者变卖)财产之日不一致,假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的估价对象与实地查勘完成之日的状况相同。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对

象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假设。

根据估价委托人提供的资料,未显示估价对象有拖欠相关税费,本次评估设定估价对象已缴纳相关税费。

(六) 估价限制条件

1.本估价报告结论仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不得用于用作其它用途。

2.本报告仅供估价委托人及相关当事人使用,未经评估单位书面同意,本估价报告的全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中,也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三人不承担责任。

3.本估价报告结论系为估价委托人提供的专业化估价意见,这个意见本身无强制执行的效力,注册房地产估价师只对结论本身符合规范要求负责,而不对房地产定价决策负责。

4.估价报告应用的使用期限自出具估价报告之日起原则上规定为一年(即 2022 年 6 月 8 日起至 2023 年 6 月 7 日止)。

5.如当事人对评估报告有异议的,应在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出并提交相应依据。

6.本报告一式三份,具有同等法律效力。本评估报告经法定代表人签名或签章、注册房地产估价师签名并加盖估价师执业印章、估价机构盖章并作为一个整体使用时有效。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：洪江市人民法院

住 所：洪江市雪峰大道与冰心路交叉口东北角

二、房地产估价机构

单位名称：湖南日升房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：顾涛

备案等级：一级

备案证书编号：湘建房估（长）字第 0310331 号

住 所：湖南省长沙市岳麓区望城坡街道桐梓坡西路 138 号长房时代城 20 栋 510 房

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象为洪江市雪峰镇大坪村上新街 105、106 室，评估总建筑面积为 89.28 m²（包含该房屋所有权、国有建设用地使用权）。

（二）估价对象基本状况

1.名称：洪江市雪峰镇大坪村上新街。

2.坐落：洪江市雪峰镇大坪村上新街 105、106 室。

3.规模：根据估价委托人提供的权属资料及注册房地产估价师实地查勘获悉，估价对象位于洪江市雪峰镇大坪村上新街。估价对象所在楼栋地上总层数为 7 层，估价对象位于第 1 层，评估总建筑面积为 89.28 平方米，两套房屋建筑面积均为 44.64 平方米，分摊面积均为 1.71 平方米，层高均约 3.0 米，均为混合结构。估价对象 105 与 106 之间间隔楼梯口，空间布局均为通间。

4.用途：估价对象房屋登记用途为成套住宅，房屋现用于堆放杂物。

5.权属状况：

（1）不动产登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权属情况证明》登记信息如下：

不动产权证书号	湘（2018）洪江市不动产权第 0000201 号
权利人	韩忠伟

坐落	洪江市雪峰镇大坪村上新街 105 室
房屋编码	81104007GB0000200010100051
权利性质	出让/廉租住房
房屋用途	成套住宅
面积	房屋建筑面积 44.64 平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2083 年 12 月 9 日
权利其他状况	房屋结构：混合； 分摊土地使用权面积：6.64 平方米； 专有建筑面积：42.93 平方米，分摊建筑面积 1.71 平方米； 房屋总层数：7 层，所在楼层：1 层； 产权来源：自建，房屋建成时间：2014 年。
不动产权证书号	湘（2018）洪江市不动产权第 0000202 号

权利人	韩忠伟
坐落	洪江市雪峰镇大坪村上新街 106 室
房屋编码	81104007GB0000200010100063
权利性质	出让/廉租住房
房屋用途	成套住宅
面积	房屋建筑面积 44.64 平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2083 年 12 月 9 日
权利其他状况	房屋结构：混合； 分摊土地使用权面积：6.64 平方米； 专有建筑面积：42.93 平方米，分摊建筑面积 1.71 平方米； 房屋总层数：7 层，所在楼层：1 层； 产权来源：自建，房屋建成时间：2014 年。

（2）其他权利状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员了解，估价对象已被法院查封。

（三）土地基本状况

估价对象所在楼栋东邻民宅，南邻民宅，西邻民宅，北邻江边小溪。

估价对象所处区域地势有起伏，南侧及东侧地势略高，地基承载力较好，地质条件较好，基础设施条件达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯和场地平整），供水、供电的保证度较高。

（四）建筑物基本状况

1.建成时间：估价委托人提供的《不动产权房地产权情况证明》，房屋建成时间为 2014 年。

2.建筑结构：混合结构。

3.设施设备：室内未安装水电。

4.装饰装修：估价对象所在建筑物外墙主要贴外墙砖，地面、墙面、天棚均为水泥砂浆抹平，入户门未安装。详见实地查勘照片。

5.维护状况：经估价人员实地查勘结合估价对象使用状况判定估价对象维护状况较好。

五、价值时点

2022年5月19日，洪江市人民法院在委托书中未明确价值时点，根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）规定，本次评估以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

六、价值类型

根据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号），涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格，故本次估价采用市场价格标准。

市场价格简称市场价或市价，是一般价格，而不是个别价格，是该种房地产对现实市场状况下正常成交价格的反映。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方附加利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。也就是说，房地产评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，

2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正，施行日期2020年1月1日）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正，施行日期2020年1月1日）；

3.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，施行日期2021年1月1日）；

4.《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，施行日期2016年12月1日）；

5.《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，施行日期2015年3月1日）；

6.《财政部关于<营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题>的通知》（财税〔2016〕43号，施行日期2016年5月1日）；

7.《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号，施行日期2021年9月1日）；

8.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，施行日期2021年9月1日。）

9.《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号，施行日期2005年1月1日）；

10.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号，施行日期2012年1月1日）；

11.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，施行日期2017年1月1日）；

12.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，施行日期2018年9月1日）；

13.《最高人民法院办公厅中国资产评估协会中国土地估价师与土地登记代理人协会中国房地产估价师与房地产经纪人学会中国矿业权评估师

协会中国珠宝首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办〔2018〕273号,施行日期2018年12月10日)。

(二) 技术标准、规范、规程

- 1.《房地产估价规范》GB/T 50291-2015;
- 2.《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013;
- 3.湖南省房地产业协会关于发布《湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用(试行)》的通知(湘房协〔2018〕25号);
- 4.中国房地产估价师与房地产经纪人学会《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)>的通知》(中房学〔2021〕37号,自2021年10月21日起施行)。

(三) 估价委托人提供的相关资料

- 1.《洪江市人民法院委托书》(2022)湘1281执恢80号;
- 2.《不动产房地产权情况证明》;
- 3.《房屋分层分户平面图》;
- 4.《湖南省洪江市人民法院执行裁定书》(2022)湘1281执恢80号。

(四) 注册房地产估价师调查收集的相关资料

- 1.注册房地产估价师实地查勘的资料;
- 2.估价对象所在区域的房地产市场状况等资料。

九、估价方法

本次评估拟采用成本法对估价对象进行评估。

1.成本法定义:是测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧,然后将重置成本减去折旧来求取估价对象价格的方法。

2.成本法测算步骤

①选择具体估价路径→②测算重置成本→③测算折旧→④计算成本价格。

3.成本法的计算公式:

根据估价对象状况和土地市场状况,本次评估选择成本法(房地合估路径)。

房地产成本价格=土地重置成本+建筑物重置成本-建筑物折旧

十、估价结果

在本报告中已说明的假设与限制条件下,本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学实用的估价方法,经过综合分析

影响房产价格的各因素，经过价格测算、论证、评定，综合确定估价对象在价值时点 2022 年 5 月 19 日的市场价格为：人民币柒万柒仟元整（¥7.70 万元），房地产单价为 862 元/平方米，详见估价结果明细表。

估价结果明细表

币种：人民币

序号	证号	权利人	房屋用途	结构	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	总价(万元)
1	湘(2018)洪 江市不动产权 第 0000201 号	韩忠伟	住宅	混合	44.64	862	3.85
2	湘(2018)洪 江市不动产权 第 0000202 号	韩忠伟	住宅	混合	44.64	862	3.85
合计	/	/	/	/	89.28	/	7.70

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘伟	4320190029		2022 年 月 日
李思豪	4320210054		2022 年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 5 月 19 日至 2022 年 5 月 19 日。

十三、估价作业期

2022 年 3 月 26 日至 2022 年 6 月 8 日。

附 件

1. 《洪江市人民法院委托书》（2022）湘 1281 执恢 80 号
2. 《不动产房地产权情况证明》
3. 《房屋分层分户平面图》
4. 《湖南省洪江市人民法院执行裁定书》（2022）湘 1281 执恢 80 号
5. 估价对象位置示意图
6. 实地查勘照片
7. 房地产估价机构营业执照复印件
8. 房地产估价机构备案证书复印件
9. 注册房地产估价师资格证书复印件
10. 公司名称变更通知函